

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich	2
1.3	Planungsverfahren / Verfahrensablauf	3
2	INHALTE DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG.....	5
2.1	Löschwasserversorgung	5
2.2	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	5
2.3	220-kV-Höchstspannungsfreileitung / Bauen im Schutzstreifen Von Bebauung freizuhaltende Fläche.....	6
3	UMWELTBELANGE	7
4	STÄDTEBAULICHE DATEN	7
5	ANHANG	8

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

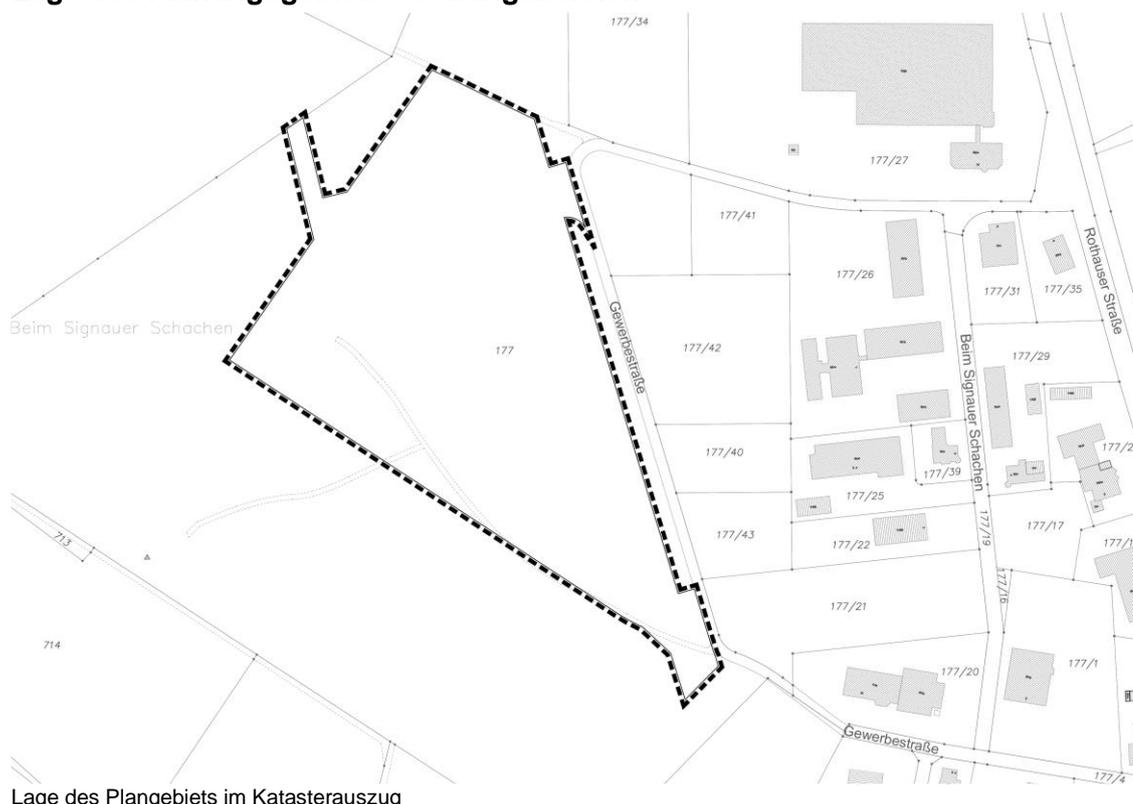
Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Morgenwaide“ trat am 24.07.2021 in Kraft. Damit hat die Gemeinde Grafenhausen ihr Gewerbegebiet erweitert, um der anhaltenden und dringenden Nachfrage an Gewerbegrundstücken zu begegnen.

Zwischenzeitlich wurde das neue Gewerbegebiet erschlossen und die ersten Bauanträge gestellt. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren wurde jedoch deutlich, dass die Festsetzung zu Stellplätzen und Nebenanlagen (Ziffer 1.6 der Bauvorschriften) einer Errichtung von Garagen, überdachten Stellplätzen und hochbaulich in Erscheinung tretenden Nebenanlagen innerhalb der von Bebauung freizuhaltenen Fläche (Schutzstreifen) grundsätzlich entgegensteht. Damit können die in der Begründung formulierten Ziele allenfalls im Wege einer Befreiung umgesetzt werden.

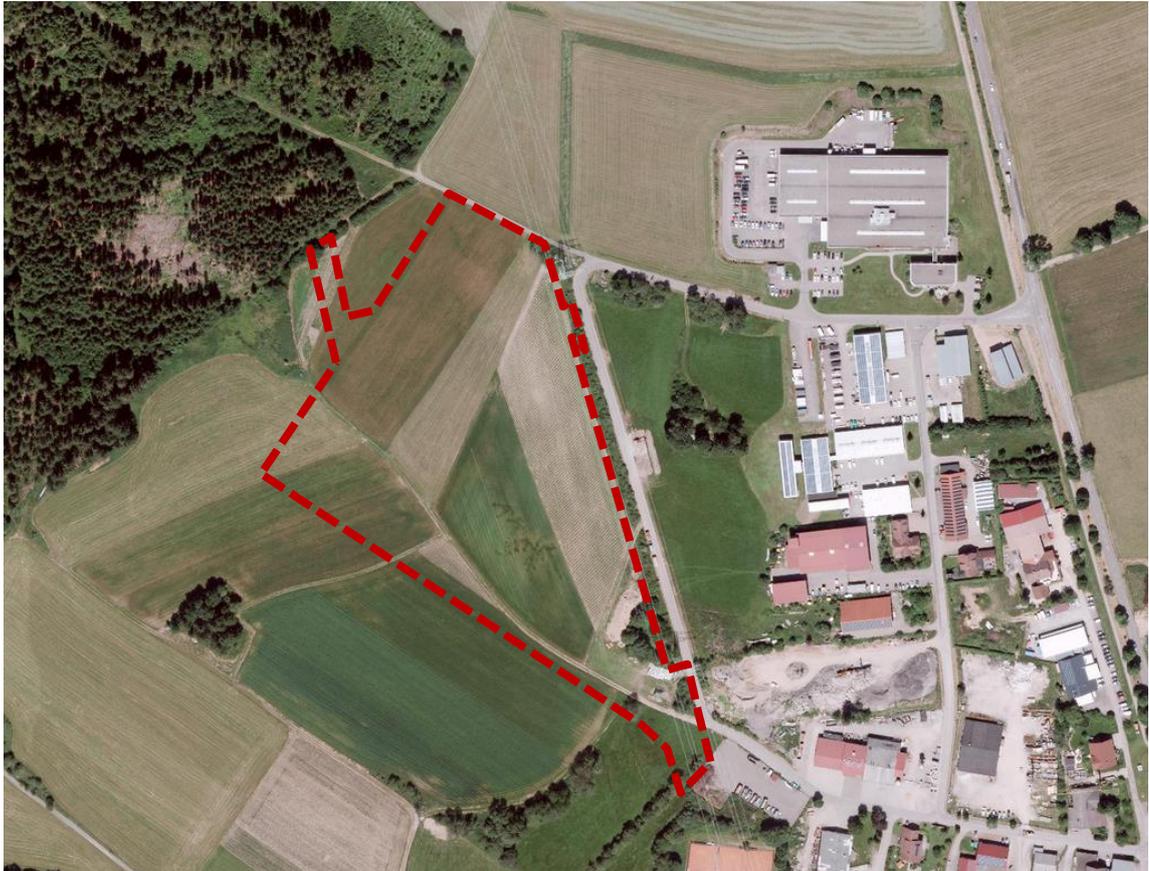
Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Morgenwaide“ soll klargestellt werden, dass derartige Anlagen, die nicht dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, zulässig sind, wenn Sie den erhöhten Anforderungen zum „Bauen im Schutzstreifen“ unterhalb der 220-kV-Höchstspannungsfreileitung entsprechen. Da die Grundzüge der Planung hierdurch nicht berührt werden, kann die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Frühzeitige Beteiligung und ohne Umweltprüfung durchgeführt werden. Die 1. Änderung des Bebauungsplans verfolgt insbesondere folgende Ziele:

- Flächensparende Bodennutzung
- Klarstellung der Zulässigkeiten innerhalb des Schutzstreifens
- Vermeidung von Befreiungen
- Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung

1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich



Lage des Plangebiets im Katastrerauszug



Lage des Plangebiets im Luftbild (Quelle: LUBW 2018)

Das ca. 4,5 ha große Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand der Gemeinde Grafenhausen.

Die 1. Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Morgenwaide“. Er wird im Osten vom bestehenden Gewerbegebiet bzw. von der Gewerbestraße und einer straßenparallelen Grünfläche begrenzt. Im Norden, Süden und Westen grenzen landwirtschaftlichen Flächen an das Plangebiet an. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

1.3 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Morgenwaide“ kann im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen.

Die Grundzüge der Planung (Gewerbegebiet (GE), Dichteziffern, Erschließung) werden durch die Planung nicht berührt. Denn Ziel des Plangebers war bereits eine effiziente und flächensparende Bodennutzung. Sogar das Bauen unter der 220-kV-Höchstspannungsfreileitung war vom Plangeber bereits vorgesehen. Es wurde im Festsetzungskatalog (Ziffer 1.7.2) ermöglicht und in der Begründung (Ziffer 3.5) wie folgt erläutert: „... *Unter Berücksichtigung bestimmter Abstände können unter den Leiterseilen neben den zulässigen Lager- und Stellplatzflächen auch Nebenanlagen, Garagen und Carports errichtet werden. Hierzu ist eine Abstimmung mit der TransnetBW erforderlich.*“

Das vereinfachte Verfahren ist gem. § 13 (1) Satz 1 Nr. 1 ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landesrecht unterliegen. Das vereinfachte Verfahren ist auch dann ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen. Eine

Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten ist aufgrund der Lage außerhalb von Natura 2000-Gebieten und Fernwirkung der geplanten Bebauung nicht zu erwarten.

Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Somit sind die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB erfüllt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans erfolgt nach § 13 BauGB im einstufigen Verfahren ohne frühzeitige Beteiligung, ohne Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, ohne Umweltbericht nach § 2a BauGB und ohne Zusammenfassende Erklärung. Die Umweltbelange nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB einschließlich Belange des Artenschutzes werden in den Abwägungsvorgang eingestellt und in der Begründung erläutert. Dabei wird auch dem Erfordernis einer naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung Rechnung getragen.

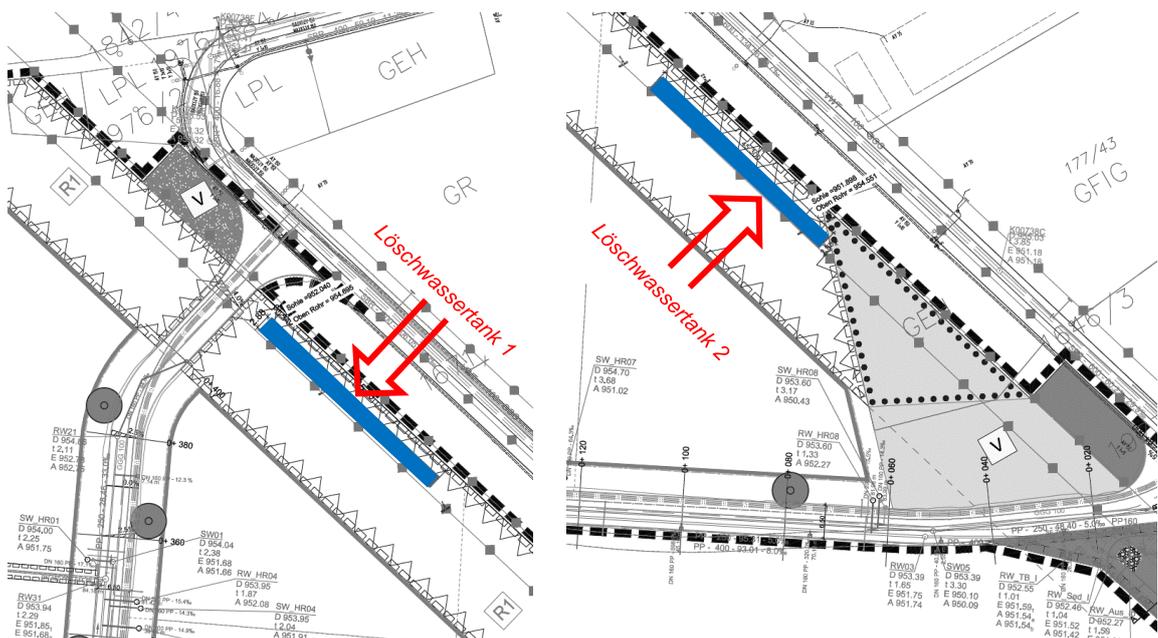
Verfahrensablauf

- | | |
|---|--|
| 10.03.2022 | Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB. Der Gemeinderat billigt den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB. |
| 11.04.2022 –
13.05.2022 | Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB |
| Schreiben vom
06.04.2022 mit Frist
bis zum 13.05.2022 | Durchführung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB |
| 30.06.2022 | Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB als Satzung. |

2 INHALTE DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

2.1 Löschwasserversorgung

Die geforderte Löschwassermenge von 192 m³/h konnte nicht über das bestehende Ortsnetz gewährleistet werden. Deshalb wurden im Rahmen der inzwischen erfolgten Erschließungsmaßnahme zwei Löschwassertanks mit einem Volumen von ca. 200 m³ innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Fläche (Schutzstreifen) unterirdisch integriert. Die geforderte Löschwasserversorgung ist somit gesichert. Die Lage der Löschwassertanks (blau dargestellt) ist der schematischen Darstellung zu entnehmen.



Löschwasserkonzept: Lage des Löschwassertanks 1

Löschwasserkonzept: Lage des Löschwassertanks 2

Die Löschwassertanks sind mit einem Schwerlastwagen (SLW) von 30 in Nebenspur (NS) zu belasten, eine Befahrung der Fläche mit einem 30 Tonnen Fahrzeug ist somit möglich. Zudem ist zur Einhaltung der Auftriebssicherung eine Erdüberdeckung der Behälter von 1,20 m bis 2,00 m erforderlich.

Die vorhanden Löschwassertanks innerhalb der Fläche R1 wird die Gemeinde im Kaufvertrag mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde rechtlich regeln. Die Begehrbarkeit für etwaige Wartungsarbeiten gilt es damit zu sichern.

2.2 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Die Festsetzungen zu Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen zielen darauf ab, dass Nebenanlagen, die hochbaulich in Erscheinung treten, nicht an die Grundstücksgrenze gebaut werden. Damit sollen die hochbaulichen Anlagen am Hauptgebäude gebündelt und insbesondere ein Heranrücken an die öffentlichen Verkehrsflächen und an den Ortsrand vermieden werden.

Darüber hinaus sollen Garagen, überdachte Stellplätze und hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen, die nicht dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Fläche (Schutzstreifen) ermöglicht werden, wobei die besonderen Anforderungen zum „Bauen im Schutzstreifen“ unterhalb der 220-kV-Höchstspannungsfreileitung berücksichtigt werden müssen. Deshalb wird auf den Hinweis unter Ziffer 3.6 der Bebauungsvorschriften verwiesen. Zudem ist auch hier zu

den öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von 5 Metern einzuhalten. Zur Klarstellung wird die planungsrechtliche Festsetzung unter Ziffer 1.6.1 wie folgt ergänzt:

- 1.6.1 Garagen, überdachte Stellplätze und hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der Baufenster zulässig. Dies gilt auch für Garagen, überdachte Stellplätze und hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. **Abweichend hiervon können Garagen, überdachte Stellplätze und hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO, die nicht dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Fläche (Schutzstreifen) – und damit außerhalb der Baufenster – mit einem Abstand von 5 Meter zur öffentlichen Verkehrsfläche unter Beachtung der Hinweise zum „Bauen im Schutzstreifen“ unterhalb der 220-kV-Höchstspannungsfreileitung (Ziffer 3.6) zugelassen werden.**

2.3 220-kV-Höchstspannungsfreileitung / Bauen im Schutzstreifen Von Bebauung freizuhaltende Fläche

Unterhalb der 220-kV-Höchstspannungsfreileitung ist sowohl ein Schutzstreifen als auch eine von Bebauung freizuhaltende Fläche festgesetzt. Aus erdungstechnischen Gründen ist der Bereich der Maste im östlichen Plangebiet bezogen auf das Mastgewerk im Abstand von ca. 15,8 m von Hochbauten aller Art sowie von unterirdischen leitfähigen Systemen freizuhalten. Die genauen Abstände sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Bauliche Anlagen sind innerhalb des Schutzstreifen unzulässig. Lagerflächen für nicht leicht brennbare Stoffe, sowie Stellplätze unter den Leiterseilen sind davon ausgenommen. Nur unter Beachtung der Hinweise zum „Bauen im Schutzstreifen“ unterhalb der 220-kV-Höchstspannungsfreileitung (Ziffer 3.6 der Bauvorschriften) können sonstige bauliche Anlagen sowie Nebenanlagen, Garagen und Carports, die nicht dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, zugelassen werden. Die aufgeführten Hinweise werden im Festsetzungsteil gestrichen und im Hinweiskatalog der Bauvorschriften unter Ziffer 3.6 ergänzt. Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden zur Klarstellung unter Ziffer 1.7 wie folgt gestrichen und ergänzt:

~~1.7.1 Innerhalb der Fläche, die durch die Festsetzung „Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind“ gekennzeichnet ist, sind bauliche Anlagen unzulässig.~~

1.7.1 Innerhalb von der Bebauung freizuhaltenden Fläche (Schutzstreifen) sind bauliche Anlagen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Lagerflächen (für nicht leicht brennbare Stoffe) und Stellplätze.

~~1.7.2 Hiervon ausgenommen sind Lagerflächen (für nicht leicht brennbare Stoffe) und Stellplätze, Anlagen zur Energiegewinnung (Solar) sowie Nebenanlagen, Garagen und Carports, die folgende Sicherheitsabstände zu den Leiterseilen einhalten:~~

- ~~▪ Gebäude mit feuerhemmenden Dächern und Dachneigung $\leq 15^\circ$: 5,7 m~~
- ~~▪ Gebäude mit feuerhemmenden Dächern und Dachneigung $> 15^\circ$: 3,7 m (feuerhemmenden Dächern = Dachausbau mit min. F30 in der Außenwirkung)~~
- ~~▪ Gebäude ohne feuerhemmende Dächer: 11,7 m~~

Hinweis:

Die im Schutzstreifen geplanten Bäume und Sträucher müssen stets einen Mindestabstand von 5,0 m zu den Leiterseilen haben. Um wiederkehrende

~~Ausästungen oder gar die Beseitigung einzelner Bäume und Sträucher zu vermeiden, ist dies bereits bei der Pflanzenauswahl zu berücksichtigen.~~

1.7.2 Sonstige bauliche Anlagen sowie Nebenanlagen, Garagen und Carports, die nicht dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, können unter Beachtung der Hinweise zum „Bauen im Schutzstreifen“ unterhalb der 220-kV-Höchstspannungsfreileitung (Ziffer 3.6) zugelassen werden.

3 UMWELTBELANGE

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans werden keine zusätzlichen Eingriffe begründet. Durch die Zulässigkeit von Garagen, Carports und Nebenanlagen im Schutzstreifen wird sich der Versiegelungsgrad auch nicht erhöhen, da bereits Versiegelungen zugelassen waren. Die GRZ wird durch die Änderung nicht erhöht. Durch die Änderung sind auch keine Beeinträchtigungen der sonstigen Schutzgüter zu erwarten. Negative Auswirkungen sind auch für die Nachbarschaft nicht gegeben. Vielmehr führt die hochbauliche Nutzung in diesem Bereich zu einem homogeneren Ortsbild und zu einer flächensparenden Aufsiedlung des Gewerbegebiets.

Negative Auswirkungen auf geschützte Arten sind durch die Änderung nicht zu erwarten. Die artenschutzrechtliche Prüfung gilt unverändert fort. Die Bilanzierung der naturschutzrechtlichen Eingriffe bleibt durch die Änderung unverändert. Die zulässigen Eingriffe werden durch das bestehende Ausgleichskonzept vollumfänglich kompensiert.

4 STÄDTEBAULICHE DATEN

Die städtebaulichen Kennziffern bleiben wie folgt unverändert:

Gewerbegebiet	ca. 38.399	m ²
Verkehrsfläche	ca. 2.998	m ²
Öffentliche Grünfläche	ca. 4.365	m ²
Fläche des räumlichen Geltungsbereichs	ca. 45.762	m²

Grafenhausen, den 30.06.2022

Bürgermeister
Christian Behringer

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Grafenhausen übereinstimmen.

Grafenhausen, den

Christian Behringer
Bürgermeister

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Planverfasser

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der _____.

Grafenhausen, den

Christian Behringer
Bürgermeister

